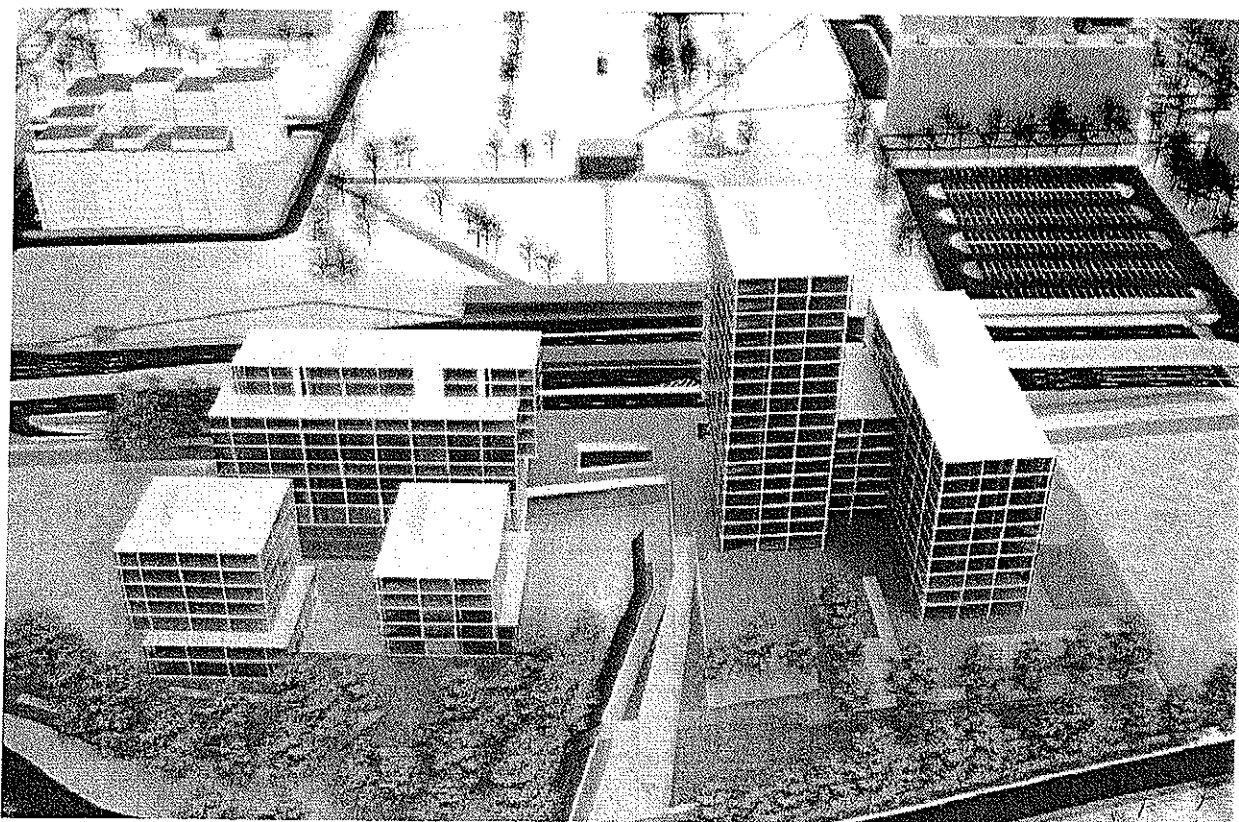


Starochodovská a.s.

se sídlem Praha 2, Římská 103/12, PSČ 120 00

VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok 2014



IČ: 246 85 852, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl B, vložka 16244



Obsah

1 Úvod	3
1.1 Z historie.....	3
1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu.....	3
1.3 Smluvní partneři.....	3
1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	4
1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů	4
1.6 Naše společnost a životní prostředí	4
1.7 Uvedení produktu na trh.....	5
1.8 Podnikatelský záměr na rok 2015	5
1.9 Organizační složky v zahraničí	5
1.10 Významné události po rozvahovém dni.....	6
2 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou	7
2.1 Základní údaje o propojených osobách	7
2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu	7
2.1.2 Ovládající osoby	7
2.1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou	7
2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími	8
2.3 Další jednání učiněná na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob	8
2.3.1 Další jednání mezi ovládanou osobou a ovládající osobou	8
2.3.2 Další jednání mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.....	8
2.4 Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob	8
2.4.1 Opatření přijatá ovládanou osobou	8
2.4.2 Opatření uskutečněná ovládanou osobou	9
2.5 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení.....	10
2.6 Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma, a případné posouzení jejího vyrovnání.....	11
2.7 Závěr.....	12
3 Účetní závěrka	13
4 Zpráva nezávislého auditora	14



1 Úvod

1.1 Z historie

Společnost Starochodovská a.s. byla založena dne 13.5.2010. Vznikla pak zápisem do Obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze dne 3.6.2010. Za dobu trvání společnosti došlo k několika personálním obměnám členů statutárních orgánů. Společnost vydala 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč. Základní kapitál byl splacen v plné výši. Majoritním akcionářem k rozvahovému dni byl pan Mgr. Miloslav Strnad, který disponuje 75% hlasovacích práv.

1.2 Strategie a postavení společnosti na trhu

Společnost byla založena v roce 2010 jako účelová společnost, tzv. „SPV“ (z angl. „Special Purpose Vehicle“) za účelem uskutečnění nemovitostního projektu komplexu budov s multifunkčním užitím – NOVÝ OPATOV. V témže roce nakoupila pozemky v k.ú. Chodov o celkové výměře 48.261 m². Předmětné pozemky nabyta do svého vlastnictví od Hlavního města Prahy na základě Kupní smlouvy z července 2010 a od pana Otakara Ženíška a Jindřišky Mrkvičkové na základě kupní smlouvy ze září 2010. V polovině září uzavřela společnost jako nájemce také nájemní smlouvy s panem Otakarem Ženíškem a paní Jindřiškou Mrkvičkovou na další pozemky na dobu určitou 50 let o celkové výměře 14.651 m² s předkupním právem pro nájemce.

Dále společnost uzavřela jako pronajímatel nájemní smlouvy na pronájem pozemků pro umístění stanovišť reklamních ploch, pronájem pozemku parc.č. 2031/209 k.ú. Chodov Městské části Praha 11, na které je umístěn soubor staveb s příslušenstvím a vybavením, který společnost dále najímá společnosti KOMWAG. Všechny tyto aktivity mají dočasný charakter a mají pouze podpůrný charakter v rámci cash flow společnosti, která byla založena za jiným účelem, tj. za účelem výstavby komplexu budov s multifunkčním užitím.

1.3 Smluvní partneři

V roce 2014 byly významnými smluvními partnery tyto společnosti: REFLECTA Development a.s. jako developer projektu NOVÝ OPATOV, United Architect Studio a Studio acht, spol. s r.o. jako dodavatelé projekčních prací a advokát JUDr. Vladimír Zavadil jako dodavatel právního poradenství a služeb. Dalším významnějším dodavatelem byla EKOLA group spol. s r.o.

Získaný úvěr od nebankovního subjektu v roce 2014 ve výši 10.000 tis. Kč byl použit výhradně k úhradě provozních výdajů projektu a splatných závazků společnosti za

dodavatelem REFLECTA Development a.s. Celkový stav úvěru činí k rozvahovému dni 10.268 tis. Kč. Úvěr je splatný v září roku 2019.

Celkový stav úvěrů byl k rozvahovému dni celkem 150 831 tis. Kč. Splatnost úvěrů bude v letech 2017, 2018 a 2019.

Na straně odběratelské byli smluvními partnery především euroAWK jako nájemce reklamních ploch a KOMWAG - podnik čistoty a údržby města a.s. jako podnájemce areálu TSK. Dalšími odběrateli roku 2014 byly subjekty Raif Ismail a Josef Beck, kterým společnost pronajala pozemky ke komerčním aktivitám na kratší období. S těmito nájemci společnost dále spolupracuje i v následujícím období.

V roce 2015 a v dalších letech očekává statutární orgán Společnosti, že hlavními smluvními partnery na dodavatelské straně budou zejména tyto společnosti: REFLECTA Development a.s. jako developer projektu NOVÝ OPATOV či vybraný generální dodavatel stavby a v neposlední řadě také vybraná úvěrující banka, která by měla výše uvedený projekt spolufinancovat.

1.4 Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost předkládající tuto výroční zprávu nevyvíjela žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, přičemž tuto činnost neplánuje ani v budoucích letech.

1.5 Aktivity v oblasti pracovně-právních vztahů

Společnost neměla v průběhu roku 2014 žádné zaměstnance. Řízení společnosti vykonávalo představenstvo společnosti, resp. aktivity společnosti byly řízeny prostřednictvím dodavatelů na základě uzavřených příkazních smluv.

1.6 Naše společnost a životní prostředí

V 1. čtvrtletí 2015 očekáváme závěr procesu EIA (Environmental Impact Assessment), tj. vyhodnocení vlivu plánovaného projektu na životní prostředí. Odbor životního prostředí MHMP zadal před koncem roku 2013 dle zákona č. 100/2001 Sb. zpracování oponentního posudku k námi předložené dokumentaci. Vyhodnocují se především závěry hlukové a rozptylové studie, vlivu stavby na zdraví obyvatel, oslunění, hydrogeologické poměry, vliv na krajinný ráz, fauna, flora a další složky životního prostředí. Ve třech kolech projednávání se k problematice vyjadřují dotčené orgány, občanská sdružení a veřejnost. Veřejné projednání se uskutečnilo dne 8.7.2014. Kladné stanovisko EIA je nutnou podmínkou pro získání souhlasu s umístěním stavby (ÚR). V rámci tohoto procesu by mělo být zajištěno skutečně objektivní posouzení problému a mělo by být zabráněno případným negativním dopadům.

1.7 Uvedení produktu na trh

V roce 2014 vytvořila společnost provozní výnosy, a to konkrétně za poskytnutá práva k umístění reklamních ploch a pronájem areálu TSK/KOMWAG v celkové výši 692 tis. Kč.

V dalším období bude společnost na trhu poptávat další potenciální nájemce pro další dočasné využití předmětných pozemků tak, aby do doby zahájení samotné výstavby projektu byly maximálně pokryty provozní náklady společnosti z vlastních zdrojů a společnost byla co možná nejméně závislá na vnějších zdrojích.

Investiční cíl v podobě projektu NOVÝ OPATOV má společnost v plánu uvést do provozu po etapách v horizontu 3 až 7 let od zahájení, a to dle budoucí poptávky na trhu po nebytových prostorech. Představenstvo společnosti nedokáže momentálně přesněji odhadnout, než je uvedeno níže, podrobnější harmonogram a hlavní mezníky projektu, které se budou odvíjet od plynulosti vývoje získávání veřejných souhlasů a povolení, a to zejména územního rozhodnutí a stavebního povolení.

1.8 Podnikatelský záměr na rok 2015

Podnikatelským záměrem pro rok 2015 je pokračování v projektu výstavby komplexu budov s multifunkčním užitím – NOVÝ OPATOV v k.ú. Chodov. Snahou vedení společnosti bude zejména získání kladného stanoviska EIA a následně rozhodnutí o umístění stavby (vydání ÚR). Za účelem dosažení ÚR bude nutné dosáhnout rámcové dohody s Dopravním podnikem hl. m. Prahy a.s. ve věci napojení stavby na stanici metra Opatov a zafixovat majetkoprávní vztahy s některými vlastníky pozemků v lokalitě. Vedení společnosti věří, že do konce roku 2015 bude moci pověřit vybrané dodavatele zpracováním dokumentace ke stavebnímu povolení pro 1. etapu.

V roce 2015 bude chtít Společnost udržet či ještě více rozšířit dosavadní objem pronájmů reklamních a dalších ploch nájemcům (farmářské trhy, lunaparky aj.) s cílem získat vlastní finanční zdroje ke krytí projekčních výdajů.

Na pozemcích je umístěna komunikace k areálu KOMWAG jako dočasná stavba povolená na dobu určitou do konce roku 2016. Objekty v areálu představují stavby dočasného charakteru, jsou ve vlastnictví MČ Praha 11 a jsou určeny k demolici a odstranění poté, co bude ukončen provoz technických služeb. Pozemky pod areálem jsou naopak ve vlastnictví naší společnosti. S MČ Praha 11 jednáme o převzetí objektů a zajištění jejich demolice v termínu vázaném na vydání stavebního povolení pro 1. etapu výstavby projektu NOVÝ OPATOV s tím, že MČ Praha 11 by nám poukázala prostředky, které má pro účel demolice svěřeny.

1.9 Organizační složky v zahraničí

Společnost neměla v roce 2014 v zahraničí žádnou organizační složku.

1.10 Významné události po rozvahovém dni

Mezi rozvahovým dnem a dnem, ke kterému byla vyhotovena tato Výroční zpráva, nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku.

V Praze

24. dubna 2015



JUDr. Jakub Sklenka

předseda představenstva

2 Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Zpráva byla vyhotovená statutárním orgánem společnosti jako ovládanou osobou reflektující vazby mezi propojenými osobami dle stavu k 31.12.2014.

2.1 Základní údaje o propojených osobách

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) jsou známy následující ovládající osoby (odst. 2.1.2).

2.1.1 Ovládaná osoba předkládající zprávu

Společnost	Starochodovská a.s.
Sídlo/bydliště	Římská 103/12, PSČ: 120 00, Praha 2 - Vinohrady
IČ/RČ/Datum narození	246 85 852
Zápis v OR/jiné evidenci	OR, Městský soud v Praze oddíl B, vložka 16244
Ovládající osoba	Mgr. Miloslav Strnad podíl 75%
Vztah k ovládající osobě	-
Způsob ovládání	přímý – prostřednictvím hlasování na valné hromadě

2.1.2 Ovládající osoby

Následující osoby fakticky nebo právně vykonávají přímo nebo nepřímo prostřednictvím jiné osoby či jiných osob rozhodující vliv na řízení nebo provozování podniku ovládané osoby.

Společnost	Mgr. Miloslav Strnad
Sídlo/bydliště	Dukelských Hrdinů 692/35, Praha 7 – Holešovice, PSČ 170 00
IČ/RČ/Datum narození	18.5.1981
Zápis v OR/jiné evidenci	-
Vztah k ovládané osobě	podíl 75%
Způsob ovládání	přímý

2.1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osobě ovládané (odst. 2.1.1) nejsou známy další osoby výše uvedenou ovládající osobou rovněž ovládané (odst. 2.1.2).

2.2 Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími

Mezi ovládanou osobou a osobou ovládající nebyly k datu 31.12.2014 uzavřeny žádné smlouvy či dohody.

2.3 Další jednání učiněná na popud či v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

2.3.1 Další jednání mezi ovládanou osobou a ovládající osobou

Mezi ovládanou osobou a ovládající osobou nebyla v zájmu ovládající osoby vedena žádná další jednání.

2.3.2 Další jednání mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou nebyla vedena žádná další jednání.

2.4 Ostatní přijatá nebo uskutečněná opatření v zájmu nebo na popud propojených osob

2.4.1 Opatření přijatá ovládanou osobou

2.4.1.1 *Opatření přijatá ovládanou osobou*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud ovládající osoby přijata žádná opatření.

2.4.1.2 *Opatření přijatá vůči osobám ovládaným stejnou ovládající osobou*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud osob ovládaných stejnou ovládající osobou přijata žádná opatření.

2.4.2 Opatření uskutečněná ovládanou osobou

2.4.2.1 *Opatření uskutečněná vůči ovládající osobě*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud ovládající osoby uskutečněna žádná opatření.

2.4.2.2 *Opatření uskutečněná vůči osobám ovládaným stejnou ovládající osobou*

Ze strany ovládané osoby nebyla v zájmu nebo na popud osob ovládaných stejnou ovládající osobou uskutečněna žádná opatření.

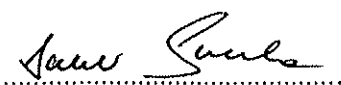
2.5 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi členy podnikatelského seskupení

Ve smyslu §82 odst. 4 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích představenstvo ovládané osoby konstatuje, že ze vztahů uvedených výše s ovládajícími osobami plynou zejména výhody, a to zejména ekonomické výhody. Společnost byla založena jako projektová společnost za účelem realizace nemovitostního projektu. Nedosahuje tedy prozatím vlastních tržeb s výjimkou tržeb z pronájmu pozemků a je tudíž ekonomicky závislá na finanční podpoře ovládajících osob. Ovládající osoby mají v úmyslu poskytnout nutnou finanční podporu do doby dokončení nemovitostního projektu.

2.7 Závěr

Zpráva byla zpracována představenstvem společnosti v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích. Údaje obsažené ve zprávě vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

V Praze dne 31.3.2015



JUDr. Jakub Sklenka

Předseda představenstva

2.6 Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma, a případné posouzení jejího vyrovnání

V posledním účetním období nevznikla ovládané osobě žádná újma ve smyslu ustanovení § 71 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

3 Účetní závěrka



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky

sestavené k 31. prosinci 2014

účetní jednotkou

Starochodovská a.s.

Ověřovatel: PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a

142 00 Praha 4 - Braník

oprávnění KA ČR č. 252

V Praze, dne 15. dubna 2015

Výtisk č. ¹.....

Účetní jednotka, u níž bylo provedeno ověření:

Starochodovská a.s.
Právní forma: akciová společnost
IČ: 24685852
Sídlo: Římská 103/12, Praha 2, PSČ 12000

Ověřované období:

1. ledna 2014 až 31. prosince 2014

Příjemce zprávy:

Zpráva je určena akcionářům a vedení ověřované společnosti

Ověřovatel:

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.
Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 – Braník
IČ 251 26 369
Městský soud v Praze, C 116054
oprávnění KA ČR č. 252

Odpovědný auditor: Ing. Jiří Hofman, oprávnění KA ČR č. 1401

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Starochodovská a.s., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty za období 1. ledna 2014 až 31. prosince 2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Starochodovská a.s. jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Starochodovská a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora a rozsah auditu

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Předmětem této auditorské zprávy není ověření souladu Výroční zprávy společnosti s účetní závěrkou sestavenou k 31. prosinci 2014.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Starochodovská a.s. k 31. prosinci 2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období 1. ledna 2014 až 31. prosince 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 15. dubna 2015

PAGINA BOHEMIA, spol. s r.o.

Jílovská 1167/71a
142 00 Praha 4 - Braník
oprávnění KA ČR č. 252



Ing. Jiří Hofman
odpovědný auditor
oprávnění KA ČR č. 1401



Handwritten signature of Ing. Jiří Hofman.

Přílohy: 1x Rozvaha k 31. prosinci 2014
1x Výkaz zisku a ztráty za období 1. ledna 2014 až 31. prosince 2014
1x Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2014

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2014
(v celých tisících Kč)

IČ
24685852

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

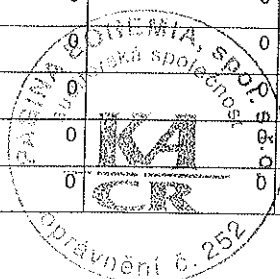
Starochodovská a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

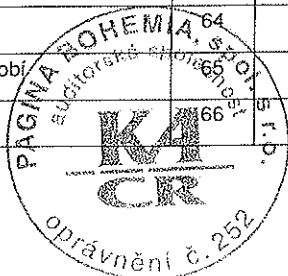
Římská 103/12
120 00 Praha 2

IČ: 24685852, DIČ: C224685852
Zapsána v OR vedeném Městským soudem v
Praze, oddíl B, vložka 16244
Tel: 222523030
e-mail: faktury@reflecta.cz
Internet: www.reflecta.cz

Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	IAKTIVA CELKEM	1	180 979	-847	180 132	171 718
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	3	175 498	-847	174 651	169 284
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0
B.I.1.	Zřizovací výdaje	5	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	6	0	0	0	0
3.	Software	7	0	0	0	0
4.	Ocenitelná práva	8	0	0	0	0
5.	Goodwill	9	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	13	175 498	-847	174 651	169 284
B.II.1.	Pozemky	14	145 568	0	145 568	145 568
2.	Stavby	15	1 017	-795	222	423
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	87	-52	35	70
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	17	0	0	0	0
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	18	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	19	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	20	28 826	0	28 826	23 223
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	21	0	0	0	0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	22	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	23	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	24	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	25	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	0	0	0	0
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	27	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	0	0	0	0
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	29	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	30	0	0	0	0



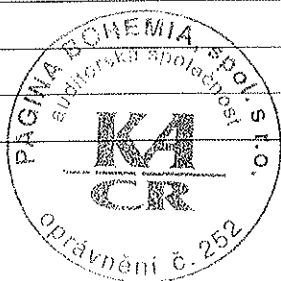
Označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé ú. č. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	31	5 242	0	5 242	2 203
C.I.	Zásoby	32	0	0	0	0
C.I.1.	Materiál	33	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	34	0	0	0	0
3.	Výrobky	35	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	36	0	0	0	0
5.	Zboží	37	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	38	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	39	0	0	0	0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	40	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	41	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	42	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	43	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	44	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní	45	0	0	0	0
7.	Jiné pohledávky	46	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka	47	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	48	381	0	381	539
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	18	0	18	114
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	50	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	51	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	52	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	53	0	0	0	0
6.	Stát - daňové pohledávky	54	350	0	350	410
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	13	0	13	15
8.	Dohadné účty aktivní	56	0	0	0	0
9.	Jiné pohledávky	57	0	0	0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	58	4 861	0	4 861	1 664
C.IV.1.	Peníze	59	36	0	36	94
2.	Účty v bankách	60	4 825	0	4 825	1 570
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	61	0	0	0	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	62	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení	63	239	0	239	231
D.I.1.	Náklady příštích období	64	23	0	23	23
2.	Komplexní náklady příštích období	65	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	66	216	0	216	208



Označ.	P A S I V A	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	67	180 132	171 718
A.	Vlastní kapitál	68	27 143	32 193
A.I.	Základní kapitál	69	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	70	2 000	2 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	71	0	0
3.	Změny základního kapitálu	72	0	0
A.II.	Kapitálové fondy	73	38 000	38 000
A.II.1.	Emisní ážio	74	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	75	38 000	38 000
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	77	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností	78	0	0
6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách společností	79	0	0
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	80	0	0
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	81	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	82	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	83	-7 807	-5 824
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	84	0	0
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	85	-7 807	-5 824
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	86	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	87	-5 050	-1 983
B.	Cizí zdroje	88	152 956	139 500
B. I.	Rezervy	89	0	0
B. I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	90	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	91	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmu	92	0	0
4.	Ostatní rezervy	93	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	94	150 851	135 525
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	95	0	0
2.	Závazky- ovládací a řídicí osoba	96	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	97	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	98	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	99	20	20
6.	Vydané dluhopisy	100	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	101	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	102	0	0



Označ.	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
9.	Jiné závazky	103	150 831	135 505
10.	Odloužený daňový závazek	104	0	0
B.III.	Krátkodobé závazky	105	2 105	3 975
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	106	1 191	3 848
2.	Závazky - ovládací a řídicí osoba	107	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	108	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	110	0	0
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	0	0
7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	0	0
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113	876	89
9.	Vydané dluhopisy	114	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	115	38	38
11.	Jiné závazky	116	0	0
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	117	0	0
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	0	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	119	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	120	0	0
C.I.	Časové rozlišení	121	33	25
C.I.1.	Výdaje příštích období	122	20	12
2.	Výnosy příštích období	123	13	13



Sestaveno dne: 15.4.2015

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Podpisový záznam: JUDr. Jakub Sklenka

Jakub Sklenka

g

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2014
(v celých tisících Kč)

IČ
24685852

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky
Starochodovská a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště:

Římská 103/12
120 00 Praha 2

IČ: 24685852, DIČ: CZ24685852
Zapsána v OR vedeném Městským soudem v
Praze, oddíl B, vložka 16244
Tel: 222523030
e-mail: faktury@reflecta.cz
Internet: www.reflecta.cz

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	0	0
+	Obchodní marže	3	0	0
II.	Výkony	4	692	875
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	692	875
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní činnosti	6	0	0
3.	Aktivace	7	0	0
B.	Výkonová spotřeba	8	1 020	986
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	216	211
B. 2.	Služby	10	804	775
+	Přidaná hodnota	11	-328	-110
C.	Osobní náklady	12	0	0
C. 1.	Mzdové náklady	13	0	0
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	0	0
C. 4.	Sociální náklady	16	0	0
D.	Daně a poplatky	17	21	18
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	236	235
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	0	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2.	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	0	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	0
2.	Prodaný materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	0	0
H.	Ostatní provozní náklady	27	7	8
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	-592	-371



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	0	0
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	0	0
N.	Nákladové úroky	43	4 454	1 609
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	0
O.	Ostatní finanční náklady	45	4	3
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-4 458	-1 612
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	0	0
Q. 1.	splatná	50	0	0
2.	odložená	51	0	0
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	-5 050	-1 983
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55	0	0
S. 1.	splatná	56	0	0
2.	odložená	57	0	0
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	0	0
T.	Převod podílů hospodaření společníkům	59	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období	60	-5 050	-1 983
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	-5 050	-1 983



Sestaveno dne: 15.4.2015

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Podpisový záznam: JUDr. Jakub Sklenka

Jakub Sklenka

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2014

Název společnosti: Starochodovská a.s.
Sídlo: Praha 2, Římská 103/12
Právní forma: akciová společnost
IČ: 246 85 852



OBSAH

1.	OBECNÉ ÚDAJE	3
1.1.	ZALOŽENÍ A CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI	3
1.2.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	5
1.3.	ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU MEZI OKAMŽIKEM SESTAVENÍ A DNEM, KE KTERÉMU SE ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVUJE	5
2.	ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY	5
3.	PŘEHLED VÝZNAMNÝCH ÚČETNÍCH PRAVIDEL A POSTUPŮ	5
3.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	5
3.2.	DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK	6
3.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	6
3.4.	ZÁSOBY	6
3.5.	POHLEDÁVKY	7
3.6.	ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ	7
3.7.	ÚVĚRY A PŮJČKY	7
3.8.	REZERVY	8
3.9.	PŘEPOČTY ÚDAJŮ V CIZÍCH MĚNÁCH NA ČESKOU MĚNU	8
3.10.	FINANČNÍ LEASING	8
3.11.	DANĚ	8
	<i>Daňové odpisy dlouhodobého majetku</i>	<i>8</i>
	<i>Splatná daň</i>	<i>8</i>
	<i>Odložená daň</i>	<i>8</i>
	<i>Splatné daně a závazky z pojistného</i>	<i>9</i>
3.12.	VÝNOSY	9
3.13.	MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY A MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY	9
3.14.	ZMĚNY V USPOŘÁDÁNÍ POLOŽEK ROZVAHY OPROTI PŘEDCHÁZEJÍCÍMU ÚČETNÍMU OBDOBÍ	9
3.15.	ZÁSTAVNÍ PRÁVA, VĚCNÁ BŘEMENA	9
4.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	10
4.1.	DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	10
4.2.	NEDOKONČENÝ DLOUHODOBÝ MAJETEK	10
4.3.	POSKYTNUTÉ ZÁLOHY NA DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK	10
4.4.	POHLEDÁVKY	11
	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>11</i>
	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>11</i>
4.5.	DOHADNÉ ÚČTY AKTIVNÍ	11
4.6.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIVNÍ	11
4.7.	VLASTNÍ KAPITÁL	11
4.8.	ZÁVAZKY	11
	<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>11</i>
	<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>12</i>
4.9.	DOHADNÉ ÚČTY PASIVNÍ	12
4.10.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIVNÍ	12
4.11.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	12
4.12.	VÝNOSY Z BĚŽNÉ ČINNOSTI	12
4.13.	SPOTŘEBOVANÉ NÁKUPY	13
4.14.	SLUŽBY	13
4.15.	OSOBNÍ NÁKLADY	13
4.16.	ODPISY MAJETKU	13
4.17.	DANĚ A POPLATKY	13
4.18.	FINANČNÍ NÁKLADY	14
4.19.	OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	14
5.	ZAMĚSTNANCI, VEDENÍ SPOLEČNOSTI A STATUTÁRNÍ ORGÁNY	15
5.1.	OSOBNÍ NÁKLADY A POČET ZAMĚSTNANCŮ	15
5.2.	PLNĚNÍ V PENĚŽNÍ A NEPENĚŽNÍ FORMĚ ČLENŮM STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	15
6.	NÁKLADY NA ODMĚNY AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI	15
7.	UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	15

1. OBECNÉ ÚDAJE

1.1. Založení a charakteristika společnosti

(dále jen „společnost“) byla založena zakladatelskou smlouvou jako akciová společnost dne 13.5.2010 a vznikla zapsáním do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 3.6.2010 do oddílu B, vložka 16244. Společnost byla založena za jediným účelem uskutečnění nemovitostního projektu. Předmětem podnikání společnosti je:

- *Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor (OKEČ 70.20)*

Sídlo společnosti je k okamžiku sestavení účetní závěrky na adrese:

Praha, Římská 103/12, PSČ 120 00

Společnost eviduje základní kapitál ve výši:

2.000.000,00 Kč, splaceno 100%

Akcie:

15ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč – Mgr. Miloslav Strnad

4ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč – JUDr. Jakub Sklenka

1ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100 000,- Kč – Mgr. Josef Březina

akcionáři:

- *75% podíl:
Mgr. Miloslav Strnad
Dukelských Hrdinů 692/35
170 00 Praha 7 – Holešovice*

- *20% podíl:
JUDr. Jakub Sklenka
Perucká 2566/30
120 00 Praha 2 – Vinohrady*

- *5% podíl:
Mgr. Josef Březina
Máslava 2688/2
160 00 Praha 6*

Účetní závěrka společnosti je sestavena ke dni:

31.12.2014 (účetní období shodné s kalendářním rokem)

Okamžik sestavení účetní závěrky ke dni:

15.4.2015

Příloha k účetní závěrce za rok 2014

Společnost byla a je řízena představenstvem společnosti. Společnost v účetním období neuzavřela žádnou ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku. Společnost neviduje ve svém majetku žádný majetkový podíl na základním kapitálu jiných společností.